

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Miejscowość, dnia 11 lutego 2015 r.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Adam Maciński

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2015 r.

sprawy **Gminy W.**

Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W.

uchwał

I. uchyla uchwałę nr (...) z dnia 28 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. w przedmiocie utworzenia Rady Wspólnoty Mieszkaniowej oraz uchwałę nr (...) z dnia 28 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. w przedmiocie wyboru Rady Wspólnoty Mieszkaniowej;

II. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 580 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1256/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ul. (...), w sprawie utworzenia Rady Wspólnoty Mieszkaniowej oraz uchwały nr (...) w sprawie wyboru Rady Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uzasadniając swe żądanie podała, że zaskarżone uchwały naruszają art. 18 ust. 2 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903), gdyż dokonują zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną bez zachowania formy wymaganej przepisami prawa, a ponadto naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną przez powołanie organu, którego kompetencje pokrywają się z kompetencjami zarządcy. Zarząd nieruchomością wspólną został powierzony osobie prawnej, to jest „Prywatnemu Zarządowi Mieszkaniami” sp. z o.o. we W.. Natomiast na mocy uchwał nr (...) i (...) powołana została Rada Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie strony powodowej powołanie takiego organu stanowi zmianę sposobu zarządu nieruchomością, a tym samym powinna być dokonana umową właścicieli lokali, zawartą w formie aktu notarialnego. Ponadto kompetencje Rady pokrywają się częściowo z kompetencjami zarządcy, co stanowi źródło problemów organizacyjnych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, że powołanie Rady Wspólnoty Mieszkaniowej nie stanowi zmiany sposobu zarządu, w związku z czym nie wymagało zawarcia umowy właścicieli. Rada ma jedynie charakter pomocniczo-kontrolny względem działań zarządcy, a zakres jej uprawnień jest wąski i kontrolny wobec obowiązków i uprawnień zarządcy. Ma ona odciążać członków wspólnoty w koordynacji współpracy i kontroli działań zarządcy. Rada nie stanowi organu wspólnoty, a jest jedynie grupą, która w imieniu i na rzecz wszystkich właścicieli podejmuje działania pomocniczo-kontrolne wobec zarządcy. Przedstawia ona zarządcy stanowisko członków wspólnoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.. Jest właścicielem 16 lokali mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego, posiadając 19,69% udziałów w nieruchomości wspólnej.

16 października 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) podjęła w formie aktu notarialnego uchwałę nr (...) r., na której podstawie z dniem 16 października 2001 r. zmieniła sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że powierzyła zarząd nieruchomością wspólną osobie prawnej – Prywatnemu Zarządowi Mieszkaniami sp. z o.o. we W.. Tego samego dnia pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a spółką „Prywatny Zarząd Mieszkaniami” została zawarta umowa powierzenia zarządu nieruchomością wspólną. W § 2 umowy strony ustaliły, że zarządca kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali oraz wykonuje czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a także przekraczające zwykły zarząd przekazane mu uchwałą właścicieli lokali. W ramach zwykłego zarządu zarządca uprawniony jest do składania oświadczeń woli w imieniu, na rzecz i rachunek wspólnoty, z wyłączeniem spraw, do których zastrzeżona została zgoda właścicieli lokali podjęta w formie uchwały. W umowie szczegółowo wskazano przykładowe obowiązki zarządcy. Należą do nich m.in.:

- reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a mieszczących się w zakresie obowiązków i uprawnień powierzonych zarządcy niniejszą umową, a także reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w sprawach jej dotyczących przed sądami i organami administracji rządowej i samorządowej, dla których przepisy nie wymagają uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej w formie uchwały,
- reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej w stosunkach z poszczególnymi właścicielami lokali,
- zawieranie umów o dostawę energii cieplnej, elektrycznej, dostawę wody i gazu, odprowadzanie ścieków do nieruchomości wspólnej oraz umów dotyczących wywozu nieczystości stałych z nieruchomości wspólnej,
- wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej – umożliwiających właścicielom korzystanie z oświetlenia, ogrzewania nieruchomości wspólnej, ciepłej i zimnej wody, gazu, domofonu, dźwigów osobowych, śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej. W przypadku konieczności przeznaczenia na prace związane z bieżącą konserwacją jednorazowo kwot większych niż 2.000 zł, wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale.

Dowód: - wykaz właścicieli k. 8-13,

- wypis z aktu notarialnego Rep. A (...) k. 14-15

- umowa powierzenia zarządu k. 16-20.

28 maja 2014 r. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości wspólnej przy ul. (...) podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) r w sprawie utworzenia Rady Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z § 1 ust. 5 powyższej uchwały do zadań Rady należy współpraca z Zarządcą, a w szczególności:

- zbieranie głosów pod uchwałami, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez zarządcę (...) sp. z o.o.,
- potwierdzanie prac wykonywanych na częściach wspólnych,
- akceptacja faktur przed ich zapłatą,
- uczestnictwo w wyborze wykonawców na roboty remontowe.

W § 6 stwierdzono, że powołanie Rady nie uszczupla praw innych członków wspólnoty, ani jej zarządu. Powołanie Rady nie zmienia sposobu zarządu (zasad zarządzania) nieruchomością wspólną. Za uchwałą głosowało 69,96% właścicieli.

Tego samego dnia i również w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęta została uchwała nr (...), która na członków Rady wybrano A. Ł., W. B., K. D., H. W., Ł. M., E. M.. Za uchwałą głosowało 72,38% właścicieli.

Dowód: - uchwała nr (...) z tabelą do głosowania k. 24-25,

- uchwała nr (...) z tabelą do głosowania k. 22-23.

Pismem z 30 czerwca 2014 r., doręczonym 02 lipca 2014 r., strona powodowa została zawiadomiona przez zarządcę o podjęciu uchwał nr (...) do (...), w tym w przedmiocie utworzenia i wyboru Rady wspólnoty.

Dowód: - pismo (...) sp. z o.o. k. 21

Do chwili obecnej rada uczestniczyła m.in. w wyborze przez zarządcę oferty wykonania instalacji centralnego ogrzewania. Rada wraz z zarządcą analizowała poszczególne oferty, jej członkowie rozmawiali też osobiście z oferentami. Rada otrzymuje też od zarządcy różnego rodzaju dokumenty związane ze sprawowaniem przez niego bieżącego zarządu, które sprawdza i akceptuje. Dokumenty te nie są ponownie przedkładane na zebraniach właścicieli.

Dowód: - zeznanie świadka M. O. (e-protokół z 09.02.2015 r. 00:03:17-00:10:04).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Strony spierały się, co do ważności podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwał w przedmiocie powołania i wyboru Rady Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie strony powodowej powołanie rady stanowiło zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, wobec czego nieprawidłowo zostało dokonane jedynie poprzez uchwałę. Ponadto jest niezgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż kompetencje rady pokrywają się z kompetencjami zarządcy. Strona pozwana stała na stanowisku, że rada ma wyłącznie kompetencje kontrolne wobec uprawnień i obowiązków zarządcy i służyć ma członkom wspólnoty.

Według art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali).

Powodowa Gmina w terminie zaskarżyła uchwały w przedmiocie utworzenia i wyboru Rady Wspólnoty Mieszkaniowej, zarzucając im w pierwszej kolejności naruszenie art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali poprzez niedochowanie ustawowej formy zmiany sposobu zarządu nieruchomością. Zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. W ocenie Sądu sporna uchwała w istocie przyznaje nowo powołanej strukturze w postaci Rady, kompetencje z zakresu zarządu nieruchomością, wobec czego dla swej ważności i skuteczności powinna być zaprotokołowana przez notariusza. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powołana określenie uprawnień Rady nie ogranicza się wyłącznie do funkcji opiniodawczej i kontrolnej wobec zarządu.

Pojęcie zarządu nie zostało ściśle zdefiniowane w ustawie o własności lokali, można jednak wskazać na pewien zakres czynności, które stanowią zarządzanie nieruchomością. I tak według art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a

poszczególnymi właścicielami lokali. Przy czym czynności zwykłego zarządu zarząd podejmuje samodzielnie (art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali). Powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, że czynności zwykłego zarządu obejmują niezbędne czynności prawne i faktyczne, związane ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy. W przypadku zarządzania nieruchomością wspólną będą to zatem wszelkie sprawy bieżące związane z nieruchomością wspólną, przede wszystkim administrowanie i gospodarowanie nieruchomością. Zarząd podejmuje też czynności dotyczące działalności wspólnoty mieszkaniowej, kieruje jej sprawami, podejmuje czynności organizacyjne i techniczne (por. komentarz do art. 21, Aleksander Turlej, Własność lokali. Komentarz, C.H. Beck 2013). Najczęściej powierzając zarząd nieruchomością wspólną osobie prawnej, wspólnota określa czynności, do jakich uprawniony jest zarząd, co miało też miejsce w niniejszej sprawie. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali powierzyła zarząd nieruchomością wspólną osobie prawnej, to jest Prywatnemu Zarządowi Mieszkaniami sp. z o.o. we W.. W umowie z dnia 16 października 2001 r. do przykładowych obowiązków zarządu wliczono m.in. reprezentację wspólnoty mieszkaniowej w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, zawieranie umów o dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody i gazu, wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej. Szereg czynności, do których uprawniony i zobowiązany jest zarząd wynika też z samej ustawy o własności lokali. Przykładowo jest to możliwość indywidualnego zbierania głosów w celu podjęcia uchwały przez właścicieli lokali (art. 23 ust. 1), dokonywanie rozliczeń przez rachunek bankowy (art. 30 ust. 1 pkt 1) oraz zajmowanie się sprawami finansowymi wspólnoty, obejmujące też prowadzenie ewidencji kosztów (art. 29). Uchwałą z dnia 28 maja 2014 r. wspólnota powołała Radę, jako strukturę współpracującą z Zarządcą, do której zadań w szczególności należy:

- zbieranie głosów pod uchwałami, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez zarządcę (...) sp. z o.o.,
- potwierdzanie prac wykonywanych na częściach wspólnych,
- akceptacja faktur przed ich zapłatą,
- uczestnictwo w wyborze wykonawców na roboty remontowe.

Należy zgodzić się z powodową Gminą, że powyższe określenie obowiązków, a zarazem uprawnień Rady, po pierwsze jest niejednoznaczne, i już przez takie sformułowanie rodzi ryzyko sporów kompetencyjnych między Radą a Zarządcą, po drugie zaś zawiera także czynności zarządcze i stanowi zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Przede wszystkim uchwała w sposób otwarty reguluje zadania rady, nie wiadomo więc jak szerokie mają być jej uprawnienia i obowiązki. Dopóki współpraca rady i zarządcy przebiega bezkonfliktowo, jak dotychczas, nie jest to źródłem problemów. Rację ma jednak powodowa Gmina podnosząc, że takie ogólne uregulowanie prowadzić może do sytuacji, w której rada będzie sama konkretyzować swoje obowiązki i wkraczać w sferę działania zarządu. Nie można bowiem zgodzić się ze stroną pozwaną, jakoby rada była jedynie organem kontrolnym i opiniodawczym. Jako jej przykładowe zadania wskazano potwierdzanie prac wykonywanych na częściach wspólnych, akceptację faktur przed ich zapłatą i uczestnictwo w wyborze wykonawców na roboty remontowe. Takie ujęcie obowiązków rady potwierdza jej czynny udział w pracach zarządcy, a nie jedynie na wyrażanie przez nią opinii właścicieli. Potwierdzanie prac i akceptacja faktur wskazują na to, że rada mogłaby podejmować decyzję co do rozliczenia z wykonawcą danej usługi, a nie jedynie wyrazić swoje zdanie przykładowo co do jakości wykonania. Taka treść uchwały oznacza, że rada może nie zgodzić się z decyzjami i czynnościami podejmowanymi przez zarządcę, również następczo i zablokować rozliczenie umowy. Problematyczne jest, kto w takiej sytuacji odpowiadałby za rozliczenie z wykonawcą, czy zarządca może opłacić fakturę bez akceptacji rady czy też nie, kto miałby reprezentować wspólnotę w ewentualnym sporze z wykonawcą. Tymczasem zawieranie umów z usługodawcami, realizacja remontów itp. bez wątplenia należą do uprawnień zarządu. Oczywiście zdanie samych członków wspólnoty jest tu ważne i powinno być w miarę możliwości brane pod uwagę przez zarządcę, jednak nie jest wskazana sytuacja, gdy mimo powierzenia zarządu osobie prawnej, tworzy się jeszcze jeden organ, który może wkraczać w kompetencje zarządcy. Jeśli jak twierdzi strona pozwana, rada jest jedynie strukturą nadzorczą i opiniodawczą, to tak powinno się określić jej zadania. Nie ma bowiem wątpliwości, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, nie uchybia

to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 (art. 27 ustawy o własności lokali). Dopóki obowiązuje umowa o powierzenie wykonywania zarządu, to on ma kompetencje, by sprawować czynności zarządcze. Jeśli zarządca nie wykonuje prawidłowo swych działań, nie bierze pod uwagę zdania członków wspólnoty, mają oni prawo w każdej chwili dokonać zmiany tego zarządcy. Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu, a poza tym właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności. Taka kontrola nie może jednak prowadzić do sytuacji, w której dla osoby trzeciej nie jest wiadome, jaki organ występuje w imieniu wspólnoty. Jak zeznał świadek M. O., do tej pory współpraca zarządcy z radą układa się bezkonfliktowo i usprawnia działania. Rada brała udział w wyborze oferty dotyczącej instalacji centralnego ogrzewania. Analizowała oferty i rozmawiała z oferentami. Działania takie są dozwolone i wskazane, jednak jeszcze raz należy podkreślić, że uchwała powołująca radę powinna wskazywać, że ma ona charakter opiniodawczy. Jeśli zaś przyznaje się jej uprawnienie do uczestnictwa w wyborze wykonawcy, to jest to uprawnienie zarządcze. Podobnie jak uprawnienie do zbierania głosów pod uchwałami. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uprawniony do zbierania głosów jest zarząd. W uchwale wskazano wprawdzie, że rada będzie dokonywała tej czynności na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez zarządcę, ale to zarządca autonomicznie powinien takiego pełnomocnictwa udzielić. Uchwała wprowadza zaś niejasną sytuację, czy na jej mocy wspólnota nakłada na zarządcę obowiązek udzielenia takiego pełnomocnictwa i przekazania jednego ze swych uprawnień radzie.

Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują powołania, innych niż zarząd organów wspólnoty mieszkaniowej, nie zabraniają jednak tego. W związku z tym wspólnota może powołać taki organ i oczywiście powierzyć mu pewne kompetencje. Jeśli jednak kompetencje te obejmują zarządzanie nieruchomością, powinno to nastąpić w formie przewidzianej w art. 18 ustawy o własności lokali. Czynności zarządcze powinny być w takiej sytuacji wyraźnie rozdzielone i przypisane do dwóch organów. Inaczej, powołanie takiej struktury prowadzi do konfliktów kompetencyjnych i tym samym narusza zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością. Mimo że, jak do tej pory współpraca rady i zarządcy przebiega bezproblemowo, a co do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...)nie były zgłaszane żadne zarzuty. Zdaniem Sądu treść uchwały nr (...)nie pozostawia wątpliwości, że przyznaje ona radzie kompetencje zarządcze. Decyzja o utworzeniu rady powinna więc przybrać formę uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. Jeśli zaś, jak twierdzi strona pozwana, funkcjonowanie rady ma wyłącznie usprawniać współpracę z zarządcą i ograniczać się do przekazywania opinii członków wspólnoty, to zadania te powinny być ściśle i enumeratywnie wymienione w uchwale. Utworzenie struktury o niejednocie sprecyzowanych uprawnieniach stanowi bowiem obejście prawa, to jest art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali. Uchwałę nr (...), a w konsekwencji również uchwałę nr (...) należy uznać za niezgodne z art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jako że art. 18 ust. 2 to przepis bezwzględnie obowiązujący, samo jego naruszenie powoduje, że zaskarżone w terminie uchwały podlegają uchyleniu. Dlatego też Sąd w pkt. I wyroku uchylił uchwałę nr (...)z dnia 28 maja 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)we W.w przedmiocie utworzenia Rady Wspólnoty Mieszkaniowej oraz uchwałę nr (...) z dnia 28 maja 2014 r. w przedmiocie wyboru Rady Wspólnoty Mieszkaniowej.

Orzeczenie o kosztach Sąd wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. Strona pozwana, jako że w całości przegrała sprawę, powinna zwrócić stronie powodowej koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw, na które składają się opłata od pozwu w kwocie 400 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie § 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 25 lutego 2013 r., poz. 2013 r.).